



ajuntament de palafrugell

modificació del pla general
art.138 supòsits de no exigibilitat de pàrking a habitatges

2007



arquitecte
joseph-ramon amer i elies

2ª MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL

Art. 138. 3. SUPÒSITS DE NO EXIGIBILITAT DE PÀRKING ALS HABITATGES

Es proposa d'ajustar un dels apartats de l'art. 138 del Pla General d'Ordenació vigent – refós 2006 de la Revisió del mateix, respecte de la “dotació de pàrking als habitatges” en el sentit de precisar un dels supòsits de no exigibilitat contemplats en el redactat actual, aprovat definitivament per la C.T.U.B., el del cas en què per al seu acompliment es precisi la vinculació de propietats alienes al promotor, dins d'un mateix edifici.

També es proposa explicitar que dintre del radi de 300 m són computables les places externes situades en els pàrkings soterrats per l'Ajuntament promou per a resoldre el problema en els punts més necessitats del poble.

Normativa vigent

L'art. 138 vigent en la Revisió del Pla General – refós 2006, determina:

“1. Definició de garatge. Es defineix el garatge com el local on es guarden un o més cotxes automòbils. Aquests poden ser d'ús particular o col·lectiu, complementant a l'habitatge uni-familiar o plurifamiliar, per a l'aparcament de vehicles dels propietaris o llogaters dels mateixos.

2. Situacions. Els edificis d'habitatges disposaran de garatges en planta baixa o soterrània amb una plaça d'aparcament per habitatge. Es prohibeix la utilització de l'espai no edificable dels solars, per a ús de garatge, en planta baixa i soterrani.

3. Supòsits de no exigibilitat. No serà exigible la reserva de garatges en els següents supòsits:

- quan l'amplada de la façana sigui inferior a 5 metres,
- en les reformes d'edificis que no impliquin un augment de volum, edificabilitat o nombre d'habitatges
- en els edificis catalogats,
- quan s'acrediti pel promotor de l'edifici que un radi de 300 metres es disposa de les corresponents places d'aparcament,
- en els carrers Major, de Baix, Francesc Macià i Avinguda de la Costa Brava només entre els carrers de R. Turró, no serà exigible la obligatorietat de preveure la reserva d'una plaça d'aparcament per habitatge quan l'ús de la planta baixa sigui comercial o quan la façana sigui inferior a 10 metres.

4. Accessos a garatges.

4.1. Si és en soterranis, normalment l'accés s'efectuarà per rampes, i acomplirà:

- amplada mínima de pas de vehicles de 3 m, excepte: per a carrers de menys de 7 m, que serà de 4 m d'amplada, i per a més de 40 vehicles un accés de 5.4 m o bé dos de 3 m d'amplada o de 4m d'amplada en carrers de menys de 7.0 m
- pendent màxima del 4 % en els primers 4 m des de la façana al carrer, i del 20 % en el tram inferior, si és en soterranis
- alçada mínima lliure de 2. 20 m
- radi de corbes mínim de 6 m, i mínims de 20 m² per plaça, de 2.50 x 4.5 m en tota la plaça, admetent-se un màxim del 25 % de places de 2.20 x 4 m
- els passos interiors acompliran:
 - ample del pas: 3.0 m, per a un angle de 45 °

- ample de pas: 3.5 m, per a un angle de 60°
 - ample de pas: 4.0 m, per a un angle de 90°
 - l'accés del carrer en comptarà amb un de vianants d'amplada mínima de 0.8 m i és obligat d'endarrerar la porta d'accés o la barrera de control 5 m respecte de la façana.
- 4.2 L'accés, per a remuntador mecànic o munta-vehicles serà excepcional. Justificadament, i previ informe dels Serveis Tècnics, només s'admetrà:
- en soterranis de solars de façana menor de 8 m en els quals es destinin els baixos a comerç, o
 - quan l'edifici sigui destinat a usos col·lectius.

Quan l'accés es realitzi exclusivament per a aquest sistema se n'instal·larà un per a cada vint places o fracció i l'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de 5 m.”

Anàlisi

En el cas d'edificacions amb més d'un propietari en règim horitzontal, l'aplicació de l'apartat 3, que diu que la plaça de pàrking per habitatge no és exigible “en reformes d'edificis que no impliquin un augment de volum, edificabilitat o nombre d'habitatges” és habitual trobar-se amb el canvi d'ús a habitatge, d'una propietat dins d'una comunitat en règim horitzontal.

En aquest cas, resulten vinculats per a aquest increment d'habitatges en l'immoble tota la resta de propietaris, que sovint, per la seva antigüetat, no comptaven amb garatge en l'edifici o extern vinculable.

Resulta precisable la possibilitat de desvincular de l'increment d'habitatges la comunitat, exceptuat òbviament el propi interessat, que d'acomplir íntegra l'actual reglamentació.

Hi cap la possibilitat d'exigir en aquesta dispensa la justificació pertinent.

Proposta

S'afegeixen a l'art. 138. 3. Supòsits de no exigibilitat:

- a) “Quan s'acrediti pel promotor de l'edifici que un radi de 300 m es disposa de els corresponents places d'aparcament, les quals podran ser en règim de concessió en aparcaments públics
- b) Els canvis d'ús en edificis que donin lloc a un increment del nombre d'habitatges han d'acomplir amb l'obligació de disposar de garatge en planta baixa o soterrània amb una plaça d'aparcament per cadascun dels habitatges de l'edifici. No obstant això, pel cas d'edificis dividits en règim de propietat horitzontal, quan s'acrediti la impossibilitat per part dels propietaris no sol·licitants del canvi d'ús de disposar d'aquesta plaça d'aparcament, aquesta obligació només s'exigirà al propietari sol·licitant del canvi d'ús, el qual haurà d'acreditar que la divisió de l'edifici en règim de propietat es va realitzar abans de la data d'aprovació inicial de la present modificació del Pla General”.

Suspensió de llicències

Per a assoliment dels objectius del present planejament urbanístic es preveu la suspensió de llicències de canvi de d'ús, excepte que s'acullin a la present normativa, en tot el terme municipal, d'acord a l'art. 101 del D. 305/2006.

Palafolls, l'octubre del 2007